

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

1. példány

**I 121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó I belterület
9225/2/B/I és C/I és D/I hrsz. alatti ingatlanról**



Készítette:

Laczi Tamás



ingatlanforgalmi értékbecslő (03307/2002)

Ellenőrizte:

Laczi Pongor



ingatlanforgalmi értékbecslő (08496/2019)

Készült:

Budapest, 2025.07.03



Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!

Az értékbecslés fordulónapja:

2025.07.03

Cím:	I 121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó I belterület 9225/2/B/I és C/I és D/I	Helyszíni szemle:	2025.07.03
------	---	-------------------	------------

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Megjegyzések, feltételezések
- 4.4 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Piaci helyzetelemzés
- 6.2 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Számítások

- 8.1. számítási táblázatok

9.0 Mellékletek

- 9.1. tulajdoni lap(ok)
- 9.2. térképmásolat(ok)
- 9.3. fényképek
- 9.4. épületek elrendezése, alaprajzok
- 9.5. település térképek
- 9.6. helyi építési szabályzat kivonat és melléklete, közmű térkép
- 9.7. engedélyek, tárgyi eszköz karton, egyéb ingatlanhoz kapcsolódó dokumentumok
- 9.8. összehasonlító adatok

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÓ		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat		
MEGBÍZOTT		
Quadriga Familia Kft.		
MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelte ingatlan megnevezése:	garázs	
INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):	1121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó I belterület 9225/2/B/I és C/I és D/I hrsz.	
Természetben:	1121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó I belterület 9225/2/B/I és C/I és D/I hrsz.	
HRSZ:	9225/2/B/I, 9225/2/C/I, 9225/2/D/I	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Ingatlan nettó alapterülete:	52 m ²	
Ingatlan redukált alapterülete:	52 m ²	
jelleg, művelési ág:	belterület	garázs
TULAJDONVISZONYOK		
Ingatlan tulajdonosa:	XII. Önkormányzat	
Széljegy:	Id. tulajdoni lapon	
Teherlapon bejegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Id. tulajdoni lapon	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték megállapítása	
INGATLAN BEMUTATÁSA		
Felépítmények száma:	1	
Állapota:	átlagos	
Közművesítettség:	-	
HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:	garázs	
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	garázs	
VALÓS PIACI ÉRTÉK		
Értékelés elve:	Piaci / Hozam alapú	
Értékelés fordulónapja:	2025.06.03	
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban B/I:	9 300 000	Ft + Áfa
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban C/I:	11 600 000	Ft + Áfa
Az érték igény-, per- és tehermentes állapotban D/I:	13 000 000	Ft + Áfa
Az értékelte ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelte), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!		
Az értékbécslés érvényessége:	180 nap	



Értékbécselő:


.....
Laci Tamás

4.0 Megbízás

A Quadriga Familia Kft. (1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 43.a.) elvégezte 1121 Budapest Karthauzi utca 2. 1/1 belterület 9225/2/A/4 hrsz. alatti ingatlan **tulajdoni I/I hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés 1121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó 1 belterület 9225/2/B/1 és C/1 és D/1 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lap másolatát
- Az ingatlan alaprajzát
- Társasház alapító okiratot

4.3 Megjegyzések, feltételezések

Az ingatlan rendezett tulajdonú, forgalomképes. A felépítmények műszaki állapota koruknak megfelelő. Az ingatlan jól hasznosítható, piacképes. Az ingatlan önálló közművekkel nem rendelkezik. Az ingatlan közterületről önállóan megközelíthető. Az értékelt ingatlan a szintrajz alapján beazonosítható. A nyilvántartás szerinti alapterület eltér az alaprajz szerinti alapterülettől, ezért az óvatosság elvét követve a "kisebb" alapterülettel számoltunk az értékképzés során. A tulajdoni lapok 30 napnál régebbi, így a kialakult értékek feltétele a változatlan földhivatali adatok megléte. Az értékelés során a jelenlegi állapotot vettük figyelembe. A szemle során '9225/2/C/1 jelű garázsba a bejutás nem volt biztosított, így a szomszédos garázsok állapotát feltételeztük, és a alaprajz szerinti alapterülettel számoltunk.

4.4 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó

tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát stb.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Forgalmi/valós piaci érték: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a

lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Költségalapú értékelés:

A költségalapú módszer alkalmazásánál, az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, majd a telekértékkel való összegzése

Hozamelvű értékelés:

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A hozamszámításon alapuló értékelés szerint, az adott ingatlan forgalmi értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke, kiszámításának egyik módja a követő év nettó, működési eredmény tőkésítése az összes kamatrésszel. A módszer lényege, hogy az ingatlan várható tiszta bevételeiből vezetjük le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó mutatót, a nettó jelenértéket (NPV). Ez a módszer kiegyensúlyozott piaci körülmények között, a funkciójuk alapján bevételt termelő ingatlanok értékelése esetében a valós érték megállapítására a legeredményesebb közelítés.

A módszert elsősorban irodák, üzlethelyiségek, szállodák érték meghatározására, illetve olyan ingatlanok értékelésére lehet felhasználni, amelyek hasznosításából pénzületi bevétel származik. Egy jövedelemtermelő vagyontárgy értéke a közvetlen tőkésítés módszerével, illetve a diszkontált cash-flow elemzéssel határozható meg.

Közvetlen tőkésítés: a jövedelem tőkésítése során alkalmazott bérleti jövedelembecsléseket az összehasonlító ingatlanok bérleti díjai alapján számoljuk ki. A várható bruttó bérleti bevételeket ezután korrigáljuk a kihasználtság, a behajtási veszteségek és a tulajdon nem megtérülő költségei miatt. Ezen korrekciók elvégzését követően, az adózatlan nettó bérleti bevételeket piaci adatok alapján számított általános tőkésítési ráta alkalmazásával értékke alakítjuk.

A közvetlen tőkésítésnél egy éves tiszta jövedelmet tőkésítünk egy, a piaci viszonyok alapján meghatározott kamatlábbal.

Diszkontált cash-flow elemzés (DCF): A diszkontált cash-flow elemzésnél figyelembe vesszük a szóban forgó vagyontárgy általa, a jövőben várhatóan megtermelhető jövedelmek beáramlásának idő, gyakoriság és nagyságrendi tényezőit. Ennél a módszernél a jövőbeni cash-flow-kat egy meghatározott időszakra tervezzük, ezen összegeket és záró érték összegét diszkontáljuk egy megfelelő megtérülési rátával jelenértékre.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként,
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap kelte: 2012.09.17

1121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó I		belterület
Hrsz:		9225/2/B/I
Széljegy:		
Tulajdoni lap I. része:		
Terület megnevezése:	garázs	
Területe:	14	
I.		
Tulajdoni lap II. része:		
Tulajdoni hányad:	1/1	
Jogállás:	tulajdonos	
Jogosult neve:	XII. Önkormányzat	
Címe:	1126 Bp., Böszörményi út 23-25.	
Tulajdoni lap III. része: -		

Megjegyzés: -

5.2 Közművek

Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott
Csatorna	Közmű hálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Budapest XII. kerülete
Lakosainak száma:	55 650 fő
Település leírása:	Budapest XII. kerülete (összefoglaló nevén a Hegyvidék) a város budai oldalának középső, főképp hegyvidéki területein (a Budai-hegység magaslatain) fekszik.
Településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a Széchenyihegyen, a Karthauzi utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.
Környezete:	Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.
Megközelíthetősége:	Karthauzi utcáról közelíthető meg gépjárművel vagy tömegközlekedési eszközökkel. Parkolás a telken belül megoldott, vagy közterületen ingyenes övezetben lehetséges.
Tömegközlekedési eszközök:	Busz, villamos, vasút
Utca burkolata:	Aszfaltozott burkolat
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes
Domborzat, lejtés, tájolás:	Lejtős
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	Szabadon álló
Növényzet:	Részleges
Jelenlegi hasznosítás:	garázs
Egyéb:	-

Környezet

Az értékelt ingatlan a Széchenyihegyen, a Karthauzi utcában található, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában.

Megközelíthetőség, parkolás

Az értékelt ingatlan a Bp. központjától Ny-ra, nagyrészt lakó ingatlanok szomszédságában, aszfaltozott utcában található.

5.4 Ingatlan bemutatása

Épület/ek bemutatása

Az értékelt ingatlan 1970-es években épült, hagyományos szerkezetű, földszintes garázsok. A garázsok állapota szemrevételezéssel átlagosnak állapotúnak mondható.

Garázsok		
Nettó alapterülete	52,12 m ²	
Szintek száma	fszt+em	
Épület funkciója	Garázsok	
Építés éve	1970	
Alapozás	beton sávalapozás	
Teherhordó szerkezet	tégla	
Födém szerkezet	fa	
Tető szerkezet, héjalás	nyeregtető	hullámlemez
Homlokzat	vakolt	
Nyílászárók	fa kétrétegű ablakok	fa beltéri ajtók
Belső burkolatok	vakolatlan, festett	
Padozat	beton	
Fűtés/hőleadók	-	
Melegvíz	-	
Világítás	szabványos világítótestek többségében hagyományos izzókkal	
Szellőzés, klíma	-	
Egyéb berendezések	-	
Helyiségek:	az értékelt épületben található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben elhelyezett alaprajzok tartalmazzák	
Bevilágosítottság:	a helyiségek méretei megfelelőek, természetes fénnel és szellőzéssel megfelelően ellátottak.	
Műszaki állapot:	Az épület külső homlokzata és tető szerkezete átlagos. Össességében az épület felújítandó állapotú.	
	Konkrét vizsgálat nem történt, de ennek hiányában is megállapítható, hogy az épület korszerűtlen energetikai szempontból.	

Alternatív hasznosíthatóság:

A jelenlegi használat véleményünk szerint gazdaságos.

Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

Földhivatali nyilvántartás szerint garázs besorolású ingatlan.

6.0 Értébecslés

6.1 Piaci helyzetelemzés

2025 elején is stabilak voltak a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági fundamentumok. A nemzetgazdasági foglalkoztatottság szintje továbbra is historikusan magas szinten alakult, a versenyszférában a korábbi évekhez képest lassuló, de erős bérezési alapfolyamat és a reálbérek folytatódó emelkedése volt megfigyelhető.

2025 első negyedében 7 százalékos éves bővülést követően már a hosszú távú átlagot meghaladó szinten alakult a lakáspiaci tranzakciók száma országosan, elsősorban a vidéki településeken megfigyelhető forgalomnövekedésnek köszönhetően, amit az igénybe vehető otthonteremtési programok széles köre, valamint az állampapírpiacon érkező lakossági megtakarítások is támogattak. A 2024 negyedik negyedében felfokozott befektetői érdeklődés 2025 első negyedében enyhült, a befektetők részvétele ismét kiegyensúlyozottá vált a piac vevői és eladói oldalán, amiben szerepet játszott a lakásbérbeadási hozamok csökkenése is. Ugyanakkor a szűkös kínálat és az erőteljes kereslet eredményeként országos átlagban az adásvételek 8,3 százalékat jellemezte licit, míg Budapesten korábban nem látott arányban, az adásvételek 18 százaléknál kelt el az ingatlan a hirdetési ár felett az első negyedévben.

2024 negyedik negyedében Európai Unió összehasonlításban is kimagasló ütemben, 15,1 százalékkal emelkedtek hazánkban a lakásárak éves szinten, mely reálértékben 10,9 százalékos emelkedésnek felelt meg. Előzetes adatok alapján 2025 első negyedében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. 2024 negyedik negyedében becslésünk szerint országosan 14,3 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami a túlértékeltségben a 2023 eleje óta tartó folyamatos enyhülés után a harmadik negyedévhez képest ismét emelkedést jelent. A lakáspiaci túlfűtöttség növekedésének irányába mutatott, hogy a lakásárak a bérleti díjaknál, a jövedelmeknél és az építési költségeknél is gyorsabban emelkedtek 2024 folyamán. A fundamentumok által indokoltnál magasabb lakásárak rosszabb lakáspiaci elérhetőségben is megnyilvánulnak, ami előretekintve a hitel segítségével vásárlókat magasabb pénzügyi kifizettség vállalására kényszerítheti. A túlfűtöttség és egy esetleges lakásár-korrektúra pénzügyi stabilitási kockázatát ugyanakkor mérsékli, hogy alacsony a fennálló jelzáloghitelek tipikus hitelfedezeti mutatója.

A lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a negyedik negyedévben a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 91 százalékkal nőtt éves

összevetésben, és 2025 első két hónapjában a havi 120 milliárd forintos volument is meghaladta a folyósítások értéke. A megkötött lakáshitel-szerződések száma a kihelyezett volumennél visszafogottabb mértékben nőtt, így a lakáshitelezés élénkülése a hitelösszegek emelkedésének volt leginkább köszönhető. 2025. februárra a használt lakás vásárlására kihelyezett piaci alapú lakáshitelek átlagos szerződéses összege 20 millió forintra, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig 27 millió forintra emelkedett. A Hitelezési felmérés alapján 2025 első negyedévében a bankok mérsékeltek a lakáshitelek felárát, de a következő fél évre előre tekintve az árjellegű feltételekben szigorítani terveznek a banki források költségéhez alkalmazkodva. A lakáshitelek iránt az első negyedévben tapasztalt keresletélénkülés folytatására előretekintve is számítanak a bankok. A piaci alapú lakáshitelek esetében hónapok óta 6,7 százalékon stagnáló átlagos THM-szint mellett romlott a hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége a gyorsuló lakásár-dinamika hatására. A további gyermekket nem vállaló, így az otthonteremtési támogatások nagy részére nem jogosult családok számára az új lakások és a drágább területeken, például a fővárosban elhelyezkedő használt lakások hitel segítségével történő megvásárlása is többnyire túlzott jövedelmi kifizetettséget jelentene.

A 2024-ben 13,3 ezer új építésű lakóingatlanra kiadott használatbavételi engedély 29 százalékos visszaesést mutat 2023-hoz képest, és legutóbb 2016-ben volt ennél kisebb az átadott lakások száma. Ezzel a hazai lakásállomány 0,29 százalékos éves megújulási rátája a legalacsonyabb volt európai összevetésben. Előretekintve is visszafogott építési volument jelez, hogy 2024-ben 20,5 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, amely 27 százalékkal volt kevesebb a 2023-as adatnál. A 2024. negyedik negyedévben EU-s összehasonlításban is jelentősen, 5,1 százalékkal emelkedő lakásépítési költségeket a 12,8 százalékkal emelkedő építőipari munkaerőköltségek hajtják. 2025 első negyedévében változatlan hitelfeltételek mellett is élénkülő keresletről számoltak be a bankok a lakásprojekt-hitelek iránt, és a következő fél évre előre tekintve is magas arányuk számít további keresletélénkülésre ezen szegmensben. 2025 első negyedévének végén országosan 21,6 ezer új társasházi lakás állt építés alatt, ami negyedéves szinten 19 százalékos bővülést jelent. A 2024. negyedik negyedévi csúcshoz képest visszafogottabb, de továbbra is jelentős számú újlakás értékesítését kezdték meg Budapesten az első negyedévben, de az erőteljes kereslet miatt a szabad, még megvásárolható újlakások száma 11 százalékkal csökkent éves szinten a fővárosban. A vidéki újlakáspiacon 2024 negyedik és 2025 első negyedévében 1971 lakás került újonnan a piacra, ahol a szabad kínálat 7 százalékkal bővült. Budapesten a 2025 első negyedévében eladott újlakások száma a megelőző negyedévi kimagasló eladásokat is 11 százalékkal meghaladva újabb rekordot ért el. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,68 millió forintra emelkedett 2025 első negyedévének végére, mely tovább gyorsuló, 14 százalékos éves drágulást jelent.

Forrás: MNB

6.2 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Erősségek (Strengths)	Gyengeségek (Weaknesses)
elhelyezkedés	állapot
önálló	
Lehetőségek (Opportunities)	Veszélyek (Threats)
felújítás, bővítés, korszerűsítés	Állagromlás, önálló megközelíthetőség, beépíthetőség

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás, esetleges terület megosztás

6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlanok forgalmi értékének megállapítására az általánosan elfogadott értékelési módszert/módszereket alkalmazhatunk: **Piaci / Hozam alapú** értékelést.

A végső piaci értéket a módszerek megfelelő súlyozásával állapítjuk meg.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a 1121 Budapest Karthauzi utca 2. ajtó 1 belterület 9225/2/B/1 és C/1 és D/1 hrsz. alatti ingatlan I/I **tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes, kizárólag önállóan megközelíthető és jogilag rendezett állapotban:

Végső érték meghatározása (9225/2/B/1):

Piaci alapú (forgalmi) érték:	9,34	MFt	súly:	100%	9,3 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	6,35	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **9,30 MFt**

Végső érték meghatározása (9225/2/C/1):

Piaci alapú (forgalmi) érték:	11,60	MFt	súly:	100%	11,6 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	7,84	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **11,60 MFt**

Végső érték meghatározása (9225/2/D/1):

Piaci alapú (forgalmi) érték:	13,00	MFt	súly:	100%	13,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	8,82	MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **13,00 MFt**

Az értékelt ingatlan nem-lakó besorolású (nem-lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek nettó értékek, az ÁFA-t nem tartalmazzák!



Laczi Tamás

ingatlanforgalmi értékbecslő





Laczi Pongor

ingatlanforgalmi értékbecslő

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A Megbízó kijelölt kapcsolattartója által csak részlegesen biztosított helyszíni bejárásból következő területi adatok, műszaki állapotra vonatkozó adatok, (talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés magán célra, az ingatlan adásvételéhez készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

8.0 SZÁMÍTÁSOK

Helyiséglista:

Az ingatlan helyiségei:				
Hrsz	9225/2/B/1			
Telek terület:	14			
	helyiségek:	területe:	burkolat:	állapot:
Garázsok	9225/2/B/1	14,01 m ²	beton	átlagos
	9225/2/C/1	17,61 m ²	beton	átlagos
	9225/2/D/1	20,50 m ²	beton	átlagos
Alapterület korrekciója:				
felépítmény		Nettó alapterület	redukálás (%)	redukált alapterület (m2)
Garázsok		52,12 m ²	100%	52,12 m ²
Mindösszesen:		52,12 m²		52,12 m²

Piaci Összehasonlító értékelés

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:	B/1 garázs	Budapest XII. kerület, Thomán István utca	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út	Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca
Jelleg, funkció:	garázs	garázs	garázs	garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34860651	https://ingatlan.com/34574284	https://ingatlan.com/34226080
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	11 800 000	13 000 000
redukált alapterület (m2)	14,0	14	15	18
nettó alapterület	14,00	14	15	18
fajlagos ár		714 286	786 667	722 222
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.07	2025.07	2025.07
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		642 857	708 000	650 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	14	hasonló 1,00	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	1970 1,00	1970 1,00	1970 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	automata kapu	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		642 857	708 000	650 000
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	14,00	0%	0%	0%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	666 952,381			
becsült érték (Ft)	9 337 333			
Becsült érték kerekítve (Ft)	9 340 000			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	C/1 garázs	Budapest XII. kerület, Thomán István utca	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út	Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca
Jelleg, funkció:	garázs	garázs	garázs	garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34860651	https://ingatlan.com/34574284	https://ingatlan.com/34226080
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	11 800 000	13 000 000
redukált alapterület (m2)	17,6	14	15	18
nettó alapterület	17,61	14	15	18
fajlagos ár		714 286	786 667	722 222
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.07	2025.07	2025.07
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		642 857	708 000	650 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	18	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	- -	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	1970 1,00	1970 1,00	1970 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	automata kapu	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		642 857	708 000	617 500
SÜLYÖZÉS				
számítás alapját képező terület	17,61	0%	0%	-5%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	656 119,048			
becsült érték (Ft)	11 554 256			
Becsült érték kerekítve (Ft)	11 600 000			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	D/1 garázs	Budapest XII. kerület, Thomán István utca	Budapest XII. kerület, Istenhegyi út	Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca
Jelleg, funkció:	garázs	garázs	garázs	garázs
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34860651	https://ingatlan.com/34574284	https://ingatlan.com/34226080
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		10 000 000	11 800 000	13 000 000
redukált alapterület (m2)	20,5	14	15	18
nettó alapterület	20,50	14	15	18
fajlagos ár		714 286	786 667	722 222
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025.07	2025.07	2025.07
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		642 857	708 000	650 000
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	21	kisebb 0,95	kisebb 0,95	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	1970 1,00	1970 1,00	1970 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	automata kapu	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		610 714	672 600	617 500
SÚLYOZÁS				
számítás alapját képező terület	20,50	-5%	-5%	-5%
fajlagos átlagár (Ft/m2)	633 604,762			
becsült érték (Ft)	12 988 898			
Becsült érték kerekítve (Ft)	13 000 000			

Hozamszámításon alapuló érték becslése:

A környezetben vizsgált bérletileg hasznosított ingatlanok havi díja, fekvéstől és állapottól függően alakulnak. A magasabb bérleti díjak a frekvenciát több területen jellemzőek. A területen a bérleti díjakat jellemzően EUR-ban kötik meg, ezért az árfolyam ingadozás jelentősen befolyásolja a fizetendő bérleti díjakat. A tapasztalatunkra hagyatkozva a megvizsgált bérleti díjak segítségével felállítottunk egy, bevételi és kiadási pénzfolyam” táblázatot. 10 éves határozott időintervallumra és az azt követő első teljes évre eső bevételekből kivontuk a tapasztalatunk szerint felmerülő tényleges és feltételezhető költségeket. Az így nyert nettó pénzfolyamot végül diszkontáltuk a vizsgált ingatlan megtekintésének időpontjára vetítve. Az alkalmazott megközelítés eredményeként nyert Jelenértéket vettük a vizsgált ingatlan jelenlegi bérleti díjak függvényében elérhető bevételi alapon számított Hozamértékének.

A CF változó eredményességű időszak, 2025-2035

Működési bevételek:

A vizsgált ingatlant a tulajdonos használatában van, így az értékelés során piaci bérleti díjakkal kalkuláltunk.

Bérleti bevételek:

A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj, figyelembe véve az ingatlan-együttes elhelyezkedését, az üzleti funkcióra **2 723,57 Ft/m²/hó**;

A kihasználtsági tényezőt, 0. évben **90%-on** vettük figyelembe, azt követően **90%-ot** feltételeztünk.

Bérbeadás költségei:

A bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;

Az ingatlan bérbeadásához a bérbeadó részéről nem szükséges főállású alkalmazott, a menedzsment díjjal, mint megbízási díjjal számoltunk **(1,0%)**.

A tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges, ezt **500 Ft/m²**-ben vettük föl;

A bérbeadót terheli a tűz- és elemikár biztosítás díja, ami más ingatlanok tényadatai alapján a becsült működési bevétel **1,0%-ban** vesszük föl;

A fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke **0/m²/év**.

A tőkésítési ráta meghatározásánál az összegző módszert és a közvetlen piaci összehasonlítás módszerét együttesen alkalmaztuk. A hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama jelenleg kerekítve átlag . (https://statisztika.mnb.hu/publikacios-temak/kamatlabak_-penz-es-tokepiaci-adatok/allampapirpiaci-referenciahozamok/allampapirpiaci-referenciahozamok)

Hó végén		10 év
2024	július	6,39
	augusztus	6,29
	szeptember	6,13
	október	6,89
	november	6,34
	december	6,55
2025	január	6,6
	február	6,63
	március	7,21
	április	6,79
	május	6,96
	június	7,04
Átlag		6,65

Funkciók	ráta
A. Hazai alacsony kockázatú befektetés (10 éves állampapír) referencia hozama (kerekítve)	6,70%
B. Ingatlanpiac kockázati prémium	0,30%
C. ingatlantípus kockázata	0,10%
D. regionális kockázat	0,30%
E. Ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata	0,20%
Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	7,60%

A hitelpiaci jelenlegi állapota miatt az elvárt hozamszint az utóbbi időszakban rövid idő kissé csökkent (a hosszú távú kilátások már nem annyira bizonytalanok, a kockázat a kockázati felárba épül be, a felár általános mértékét a piaci döntéshozók 1,0-3,0 % közé teszik). A vizsgált ingatlan fekvése, alaprajzi kialakítása, állapota a kockázatokat mérséklék.

A vizsgált ingatlan adottságai miatt az átlagos kockázati kategóriába sorolható.

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározásakor az adott szegmens átlagos rátájához közelítő 7,60%-os tőkésítési rátát vettünk alapul.

Hozam számítás DCF módszerrel:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	B/1 garázs	Budapest XII. kerület, Zirzen Janka utca	Budapest XII. kerület, Diós árok 45.	Budapest XII. kerület, Zólyomi lépcső
Jelleg, funkció:	garázs	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34644026	https://ingatlan.com/34554730	https://ingatlan.com/27937898
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000	40 000	40 000
redukált alapterület (m2)	14	15	13	14
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 667	3 077	2 857
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.07	2025.07	2025.07
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 533	2 923	2 714
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	14	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 533	2 923	2 714
SÚLYOZÁS				
		0,00%	0,00%	0,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 723,57			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	C/1 garázs	Budapest XII. kerület, Zirzen Janka utca	Budapest XII. kerület, Diós árok 45.	Budapest XII. kerület, Zólyomi lépcső
Jelleg, funkció:	garázs	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34644026	https://ingatlan.com/34554730	https://ingatlan.com/27937898
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000	40 000	40 000
redukált alapterület (m2)	18	15	13	14
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 667	3 077	2 857
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.07	2025.07	2025.07
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 533	2 923	2 714
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	18	hasonló 1,00	kisebb 0,95	hasonló 1,00
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 533	2 777	2 714
SÜLYOZÁS				
		0,00%	-5,00%	0,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 674,85			
becsült fajlagos átlagár (Eur/m2)	6,69			

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:	D/1 garázs	Budapest XII. kerület, Zirzen Janka utca	Budapest XII. kerület, Diós árok 45.	Budapest XII. kerület, Zólyomi lépcső
Jelleg, funkció:	garázs	lakás	lakás	lakás
Építés éve:	1970	1970	1970	1970
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34644026	https://ingatlan.com/34554730	https://ingatlan.com/27937898
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		40 000	40 000	40 000
redukált alapterület (m2)	21	15	13	14
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 667	3 077	2 857
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025.07	2025.07	2025.07
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 533	2 923	2 714
ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület	21	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,95
megközelíthetőség	jó	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	0	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód/komfort	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1970	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki tartalom	-	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
funkció	garázs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 407	2 777	2 579
SÚLYOZÁS				
		-5,00%	-5,00%	-5,00%
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	2 587,39			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség

Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
400 Ft/€ - MNB- napi középárft.	Alapterület:	14 m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
	Telekméret	14 m2														
DCF szerinti évek			0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit		
Naptári év			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP																
2.40																
PGI 1=Potenciális bevétel		euró/év														
garázs B/1	6.81	€/m2/hó	14 m2	placi	1 144 €	1 171 €	1 199 €	1 228 €	1 258 €	1 288 €	1 319 €	1 350 €	1 383 €	1 416 €	1 450 €	1 485 €
		€/m2/hó			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:					90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:																
			14 m2													
Összes bérleti bevétel (fszt)		euró/év			1 144	1 171	1 199	1 228	1 258	1 288	1 319	1 350	1 383	1 416	1 450	1 485
kihasználatlanságból adódó veszteség					114	117	120	123	126	129	132	135	138	142	145	148
Működési és behajtási veszteség	1%	Ft/év			11	12	12	12	13	13	13	14	14	14	15	15
Összes tervezhető bevétel		euró/év			1 018	1 043	1 068	1 093	1 119	1 146	1 174	1 202	1 231	1 260	1 291	1 322
Összes működési bevétel		Ft/év			407 227	417 001	427 009	437 257	447 751	458 497	469 501	480 769	492 308	504 123	516 222	528 612
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)			500 Ft/m2		7 000	7 168	7 340	7 516	7 697	7 881	8 070	8 264	8 462	8 666	8 874	8 874
Menedzsment díja	Működési bevétel	1,0%-a			4 072	4 170	4 270	4 373	4 478	4 585	4 695	4 808	4 923	5 041	5 162	5 286
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési díjon felül)	Működési bevétel	1,0%-a			4 072	4 170	4 270	4 373	4 478	4 585	4 695	4 808	4 923	5 041	5 162	5 286
Építményadó	Alapterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek	telekterület x	0 Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.	Működési bevétel	1,0%-a			4 072	4 170	4 270	4 373	4 478	4 585	4 695	4 808	4 923	5 041	5 162	5 286
Egyszeri ráfordítási költség:	Felújítandó épületek korszerűsítésére				-											
Összes kiadás					19 217	19 678	20 150	20 634	21 129	21 636	22 155	22 687	23 232	23 789	24 360	24 732
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					388 011	397 323	406 859	416 623	426 622	436 861	447 346	458 082	469 076	480 334	491 862	503 880
Diszkonttényező	r =	8,10%			1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961	0,4589	0,4589
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					388 011	367 551	348 171	329 812	312 421	295 948	280 343	265 561	251 558	238 293	225 728	3 042 680
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE		Tőkésítési ráta	7,60%													3 042 680
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																
6 350 000 Ft																

Cím:	I/121 Budapest Karthauzi utca 2. I/1 belterület 9225/2/A/4 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.03
------	--	-------------------	------------



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																							
400 Ft/C - MNB- napi középár.				Alapterület:	18	m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
				Telekméret	18	m2																	
DCF szerinti évek							0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit					
Naptári év							2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036					
A. BEVÉTELEK																							
Eu HICP																							
				2,40																			
PGI 1=Potenciális bevétel				euró/év																			
garázs B/1				6,69	€/m2/hó	18	m2	piaci	1 413 €	1 447 €	1 482 €	1 517 €	1 554 €	1 591 €	1 629 €	1 668 €	1 708 €	1 749 €	1 791 €	1 834 €			
					€/m2/hó		m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
kihasználtság:									90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:					18	m2																	
Összes bérleti bevétel (fszt)					euró/év				1 413	1 447	1 482	1 517	1 554	1 591	1 629	1 668	1 708	1 749	1 791	1 834			
kihasználatlanságból adódó veszteség									141	145	148	152	155	159	163	167	171	175	179	183			
Működési és behajtási veszteség				1%	Ft/év				14	14	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18			
Összes tervezhető bevétel					euró/év				1 258	1 288	1 319	1 350	1 383	1 416	1 450	1 485	1 520	1 557	1 594	1 633			
Összes működési bevétel					Ft/év				503 071	515 145	527 509	540 169	553 133	566 408	580 002	593 922	608 176	622 772	637 719	653 024			
B. KIADÁSOK																							
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)																							
				500	Ft/m2				8 805	9 016	9 233	9 454	9 681	9 914	10 151	10 395	10 645	10 900	11 162	11 162			
Menedzsment díja				Működési bevétel	1.0%-a				5 031	5 151	5 275	5 402	5 531	5 664	5 800	5 939	6 082	6 228	6 377	6 530			
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési				Működési bevétel	1.0%-a				5 031	5 151	5 275	5 402	5 531	5 664	5 800	5 939	6 082	6 228	6 377	6 530			
Építményadó				Alapterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Ingatlanadó telek				telekterület x	0	Ft			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.				Működési bevétel	1.0%-a				5 031	5 151	5 275	5 402	5 531	5 664	5 800	5 939	6 082	6 228	6 377	6 530			
Egyszeri ráfordítási költség:				Felújítandó épületek korszerűsítésére					-														
Összes kiadás							23 897	24 471	25 058	25 659	26 275	26 906	27 552	28 213	28 890	29 583	30 293	30 752					
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)							479 174	490 674	502 451	514 509	526 858	539 502	552 450	565 709	579 286	593 189	607 426	622 272					
Diszkonttényező							r =	8,10%				1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961	0,4589	0,4589
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)							479 174	453 908	429 974	407 302	385 825	365 481	346 210	327 954	310 662	294 281	278 764	3 757 591					
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE					Tőkésítési ráta		7,60%											3 757 591					
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																							
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																							
FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m2) - bérbeadható területre				445 202													7 840 000 Ft						
FAJLAGOS ÉRTEK (Ft/m2) - teljes területre				445 202																			



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség
Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELÉSE																
400 Ft/C - MNB- napi középárf.			Alapterület:	21 m2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			Telekméret	21 m2												
DCF szerinti évek					0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év	Exit
Naptári év					2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A. BEVÉTELEK																
Eu HICP				2,40												
PGI 1=Potenciális bevétel				euró/év												
garázs B/1				6,47	€m2/hó	21 m2	piaci	1 591 €	1 629 €	1 669 €	1 709 €	1 750 €	1 792 €	1 835 €	1 879 €	1 924 €
					€m2/hó	m2		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
kihasználtság:								90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:				21 m2												
Összes bérleti bevétel (fszt)				euró/év	1 591	1 629	1 669	1 709	1 750	1 792	1 835	1 879	1 924	1 970	2 017	2 066
kihasználatlanságból adódó veszteség					159	163	167	171	175	179	183	188	192	197	202	207
Működési és behajtási veszteség				1%	16	16	17	17	17	18	18	19	19	20	20	21
Összes tervezhető bevétel				euró/év	1 416	1 450	1 485	1 521	1 557	1 595	1 633	1 672	1 712	1 753	1 795	1 838
Összes működési bevétel				Ft/év	566 483	580 078	594 000	608 256	622 854	637 803	653 110	668 785	684 835	701 271	718 102	735 336
B. KIADÁSOK																
Felújítási alap (az üzemeltetési díjon felül)				500 Ft/m2	10 250	10 496	10 748	11 006	11 270	11 540	11 817	12 101	12 391	12 689	12 993	12 993
Menedzsment díja				Működési bevétel 1,0%-a	5 665	5 801	5 940	6 083	6 229	6 378	6 531	6 688	6 848	7 013	7 181	7 353
Tulajdonos fenntartási költsége (az üzemeltetési)				Működési bevétel 1,0%-a	5 665	5 801	5 940	6 083	6 229	6 378	6 531	6 688	6 848	7 013	7 181	7 353
Építményadó				Alapterület x 0 Ft	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanadó telek				telekterület x 0 Ft	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületbiztosítás, egyéb ktsg.				Működési bevétel 1,0%-a	5 665	5 801	5 940	6 083	6 229	6 378	6 531	6 688	6 848	7 013	7 181	7 353
Egyszeri ráfordítási költség:				Felújítandó épületek korszerűsítésére	-											
Összes kiadás					27 244	27 898	28 568	29 254	29 956	30 675	31 411	32 165	32 937	33 727	34 536	35 054
ÉVENKÉNTI CASH FLOW (A-B)					539 238	552 180	565 432	579 002	592 899	607 128	621 699	636 620	651 899	667 544	683 565	700 283
Diszkonttényező				r = 8,10%	1,0000	0,9251	0,8558	0,7916	0,7323	0,6774	0,6267	0,5797	0,5363	0,4961	0,4589	0,4589
ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE (PV)					539 238	510 805	483 870	458 356	434 188	411 293	389 606	369 063	349 603	331 168	313 706	4 228 662
EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE				Tőkésítési ráta 7,60%												4 228 662
(örökjáradék / tőkésítési ráta) * diszkonttényező																
INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE																8 820 000 Ft
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - bérbeadható területre				430 244												
FAJLAGOS ÉRTÉK (Ft/m2) - teljes területre				430 244												



1026. Bp. Szilágyi Erzsébet fasor 43.a üzlethelyiség



Mobil: +36 20 559 9320 | Tel: +36 1 398 0888 |

9.0 MELLÉKLETEK

Cím:	1121 Budapest Karthauzi utca 2. 1/1 belterület 9225/2/A/4 hrsz.	Helyszíni szemle:	2025.07.03
------	---	-------------------	------------

udapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
udapest, XI, Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/430250/2012
2012.09.17

UDAPEST XII.KER.

alterület 9225/2/B/1 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. - . ajtó:1.
I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
garázs	14	0 0	34/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999989/1999/				
bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ				
tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23				
jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III.RÉSZ				
bejegyző határozat, érkezési idő: 166052/1/2009/09.09.09				
Perindítás				
7.P.XII.22707/2009/2.Felperes:Bankó Dániel; alperes: XII.ker.Önkormányzat.				
jogosult:				
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG				
cím : 1525 BUDAPEST Pf.223				

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/430254/2012
2012.09.17

BUDAPEST XII.KER.
Belterület 9225/2/C/1 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. - . ajtó:2.				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	18	0 0	43/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999989/1999/				
2. bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II.RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23				
jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29				
jogállás: tulajdonos				
név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Böszörményi út 23-25.				

III.RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 166052/1/2009/09.09.08				
Perindítás				
7.P.XII.22707/2009/2.Felperes:Benkő Dániel, alperes: XII.ker.Önkormányzat.				
jogosult:				
név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG				
cím : 1525 BUDAPEST Pf:223				

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/333486/2017

2017.07.14

UDAPEST XII.KER.

alterület 9225/2/D/1 helyrajzi szám

1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 2. - ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	21	0 0	49/1000	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999989/1999/

bejegyző határozat: 242209/1994/1994.11.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242209/1994/1994.11.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 87614/1994/1994.03.23

jogcím: eredeti felvétel 242209/1994/1994.11.29

jogállás: tulajdonos

név: XII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1126 BUDAPEST XII.KER. Bőszörményi út 23-25.

III.RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 56446/1/2001/00.11.06

törölő határozat: 311143/1/2005/05.10.06

Perindítás

Benkő Dániel felperes 1.P.XII.23.274/2000/4.sz. végzés.

jogosult:

név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím: 1021 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 51/B.

bejegyző határozat, érkezési idő: 36289/1/2006/06.01.11

törölő határozat: 36289/2/2006/06.06.01

Fellebbezés

A 311143/1/2005. számú határozat ellen.

jogosult:

név: Benkő Dániel

cím: 1121 BUDAPEST XII.KER. Karthauzi utca 6/b.

bejegyző határozat, érkezési idő: 56446/2001/00.11.06

törölő határozat: 82035/1/2017/17.04.07

Perindítás

1.P.XII.23.274/2000/17/4. a II/1 sorszám alatti bejegyzés rangsorában.

jogosult:

név: BUDAI KÖZPONTI KERÜLETI BÍRÓSÁG

cím: 1021 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 51/B.

Folytatás a következő lapon

Fényképek

Cím: 1121 Budapest Karthauzi utca 2.



környezet



környezet



utcafront



homlokzat



homlokzat



homlokzat

Fényképek

Cím: 1121 Budapest Karthauzi utca 2.



garázs



garázs



garázs 1



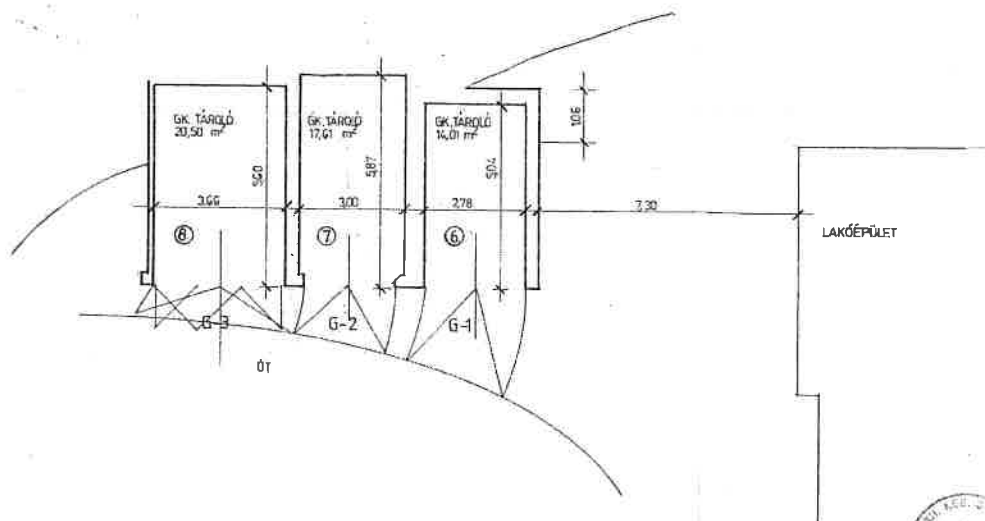
garázs 2



garázs 2



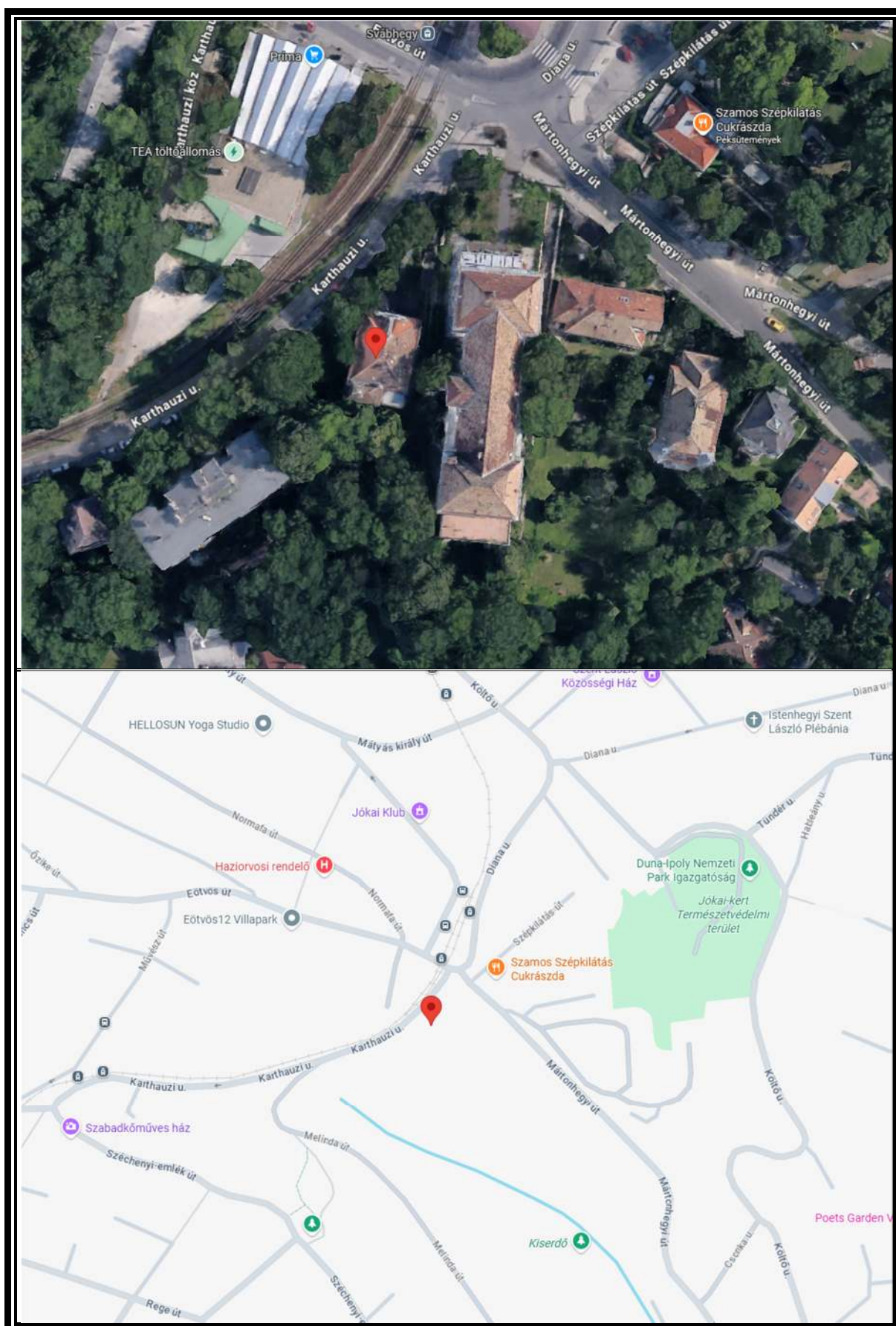
fürdő

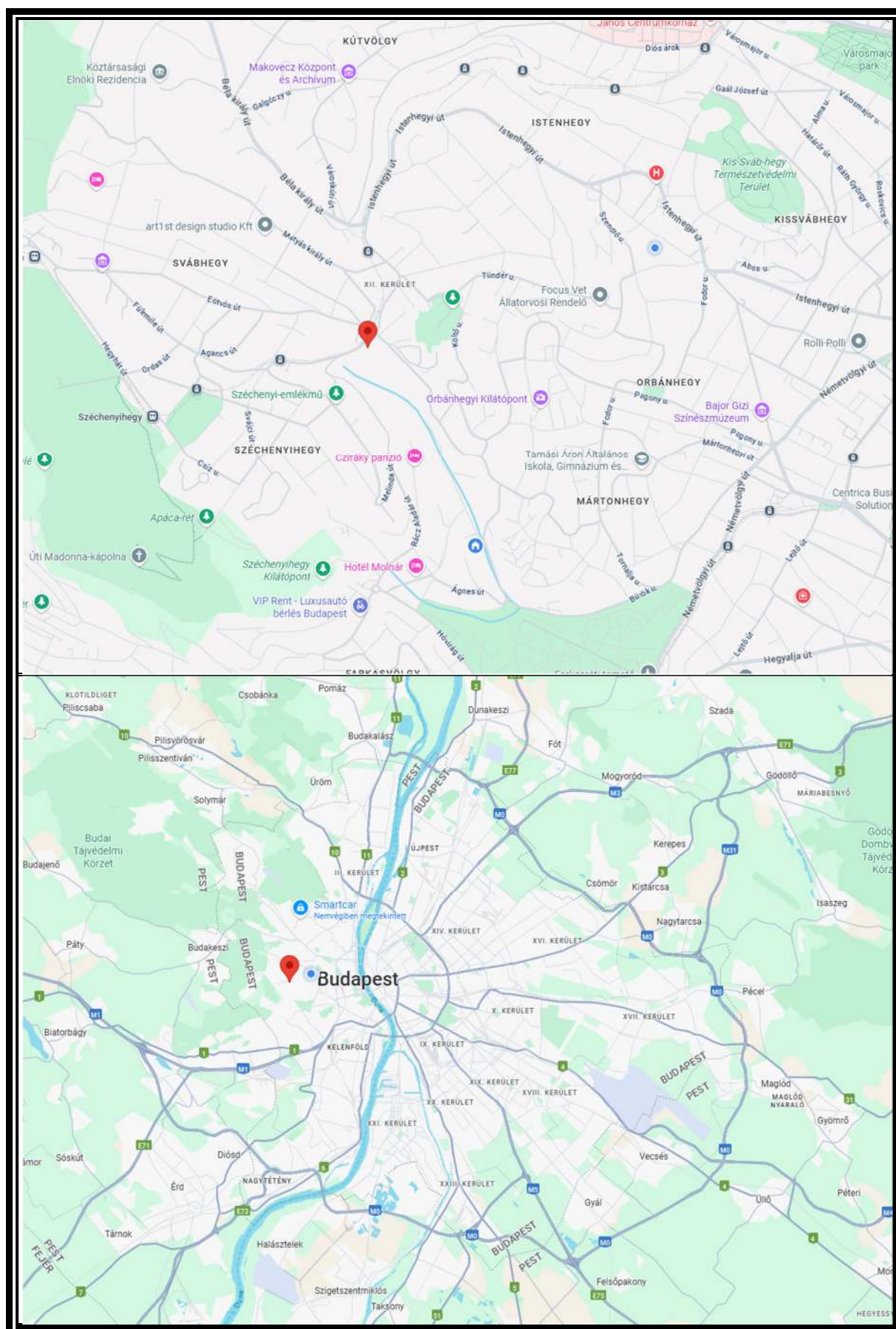


BÚVÁR STÚDIÓ
Kereskedelmi és Szolgáltató
• Belső Társaság •
Adószám: 28209334-2-01

Búvár Stúdió

BÚVÁR STÚDIÓ BT.			
Megrendelő:	XII. KER. ÖNKORMÁNYZAT	Készlet szám:	031.
Munka megnevezése:	TÁRSASHÁZI ALAPTÍV. OKIRAT	Rajzszám:	
	MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ		
	BP. XII. EÖTVÖS U. 4/A. HRSZ.	Méretarány:	1:100
	Hajz megnevezése:		
	GÉPKÖZ. SI. TÁROLÓ ALAPRAJZ		
Felelős tervező:	Szaktervező	Szerkesztő:	Dátum:
ZSIBRITA J.		KOVÁCS K.	1992. 10.





TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Az ingatlan címe: Budapest XII., Eötvös u. 4..

Helyrajzi szám: ^{9225/5}9225/2

Tulajdoni lapszám: ~~3441~~

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

9225/5 A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat a 3441- számú tulajdoni lapon nyilvántartott, -9225/2- hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XII., Eötvös u. 4. szám alatt álló ingatlant, mint az ingatlan tulajdonosa, az 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a 17/1994. (VI.07.) sz. önkormányzati rendelet alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében, az 1. szám alatt mellékelte tervrajzok, valamint a 2. szám alatt mellékelte műleírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve - a majdani vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.) Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és az alább felsorolt felszerelések és berendezések:

- 3124 m²*
- I. A telek 4268 m²,
 - II. Alap- és felmenő falak, téglapillérek, kitöltő falazatok, lépcsőházi falak, kémények
 - III. Közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal
 - IV. Magastető szerkezete és héjalása
 - V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedkövek
 - VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben
 - VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, párkányok, lefolyócsatornák, falfedések)
 - VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat
 - IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései
 - X. Gázbekötés, gáz fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig
 - XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékeig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai
 - XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
 - XIII. Az ingatlanon lévő gépkocsitárolók szerkezetei belső burkolatok nélkül
 - XIV. Tárolók burkolattal, vakolattal, összesen: 40,12 m² alapterülettel
 - XV. Tárolók előtti folyosó burkolattal, vakolattal, 15,35 m² alapterülettel
 - XVI. Lépcsőház 2,43 m² alapterülettel, burkolattal, vakolattal, a lépcsők szerkezetei, burkolatai, korlátok
 - XVII. Lépcsőházból nyíló tároló burkolattal, vakolattal, 0,81 m² alapterülettel
 - XVIII. I. emelet 1. szám alatti lakás előszobájából nyíló padlásfeljáró, burkolattal, vakolattal, a lépcső szerkezete, burkolata, korlát

- XIX. Padlástérben lévő szárítóhelyiség burkolattal, vakolattal, 1892 m² alapterülettel (ebből hasznos alapterület 11,38 m²)
- XX. Padlástér 218,41 m² alapterülettel
- XXI. Kert, kerti berendezésekkel, támfalakkal, rézsűkkel, egyéb tereptárgyakkal, kerti lépcsővel, járdával, aszfalt térburkolattal, kerítéssel

B.) Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint:

1.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt földszint 1. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: egy szoba és konyha helyiségekből, összesen 23,20 m² (kerekítve 23 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 56/1000 hányad.

2.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt földszint 2. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekből, összesen 68,85 m² (kerekítve 69 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 166/1000 hányad.

3.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt földszint 3. ajtószám alatti öröklakás, mely áll: két szoba, egy félszoba, előszoba, konyha, kamra, lomkamra és fürdőszoba helyiségekből, összesen 88,47 m² (kerekítve 88 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 214/1000 hányad.

4.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt I. emelet 1. ajtószám öröklakás, mely áll: három szoba, előszoba, hall, konyha, kamra, fürdőszoba és WC helyiségekből, összesen 92,24 m² (kerekítve 92 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 223/1000 hányad.

5.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt K-1. jelölésű öröktulajdon, mely áll: eladótér, két raktár, iroda, szélfogó, közlekedő és WC helyiségekből, összesen 89,20 m² (kerekítve 89 m²) alapterülettel, a hozzátartozó tárolóval, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 215/1000 hányad.

6.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt G-1. jelölésű gépkocsitároló, összesen 14,01 m² (kerekítve 14 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyonrészekből 34/1000 hányad.

7.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt G-2. jelölésű gépkocsitároló, összesen 17,61 m² (kerekítve 18 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyrészekből 43/1000 hányad.

8.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt G-3. jelölésű gépkocsitároló, összesen 20,50 m² (kerekítve 21 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonban maradó vagyrészekből 49/1000 hányad.

III.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A XII. kerületi Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant, jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, csakúgy mint a telek is.

A társasházi öröklakás, ill. a külön tulajdonban lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra átruházni, ill. tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratba foglalt megegyezés alapján lehet.

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasházi öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabály és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi határozattal - függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől - fentiekől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A ház belső rendjére a közületi kezelésben lévő házingatlanokra mindenkor érvényes jogszabályok az irányadók. Ettől azonban a tulajdonostársak többségi határozattal eltérhetnek.

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás vagy helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az előzetes hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészen építkezni csak a tulajdonostársak többségének hozzájárulásával lehet.

5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő részek fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6. Öröklakások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások (helyiségek) berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás (helyiség) mindenkor tulajdonosát terhelik.

Ha jogszabály egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás (helyiség) bérlőjének (használójának) terhére állapít meg, ezek teljesítéséért az öröklakás (helyiség) mindekor tulajdonosa felelős abban az esetben, ha ez érinti más öröklakás (helyiség) vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére bármelyik tulajdonostárs megteheti.

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg. Bármelyik tulajdonostársnak közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutóda - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az állami ill. önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni és azokhoz alkalmazkodni.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés.

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése illetve a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban lévő épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b) az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c) év közben a terven kívül felmerült 10.000 Ft-ot meghaladó munkák elvégeztetéséről,
- d) a felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- e) az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f) az alapító okirat módosításáról,
- g) a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h) az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i) a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j) a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k) a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,

l) azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább 3 albetét tulajdonosa kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulást kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egymaga is kérheti a közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telekkönyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Josogult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltozását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak, vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával a kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívása iránt abban az esetben, ha arra a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja (írásbeli körözhvény, telefon stb.)

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-ának jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

a) az alapító okirat módosításához,

- b) az ingatlan, épület teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c) a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d) az egész ingatlan elidegenítéséhez,
- e) az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

10. A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő köteles a számadásokat (félévenként) évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékok, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben a legkésőbb március hó végéig tartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indít pert.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel jogi képviselőt is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, úgy ezek munkáltatója a közös képviselő.

11. Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg jogutódaira. Jelen alapító okirat és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottaikkal, lakásaik bérlőjével (használójával) és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

Az alapító okirat hatálybalépése után közös tulajdonba kerülő mindazon építményrész, berendezés, felszerelés, amely az 1977. évi 11. sz. tvr és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építkezéshez, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a területileg illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Budapest, 1994..

Dr. Péterfy Gabriella

ügyvéd

Ellenjegyezte:

Budapest II. kerületi Lakóut 30-34.
Tel.: 212-1877, 212-1837



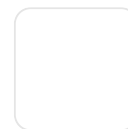
Budapest Főváros XII. kerületi
Önkormányzata képviseletében:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 508 3377

Budapest XII. kerület, Thomán István utca 5.

Eladó önálló garázs

Ár
10 millió Ft

Alapterület
14 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**Parkolóhelyek száma **nincs megadva**Építés éve **nincs megadva**

Eladó a XII. kerület Thomán István utca 5. szám alatti társasház mögött található önálló, saját helyrajzi számmal rendelkező garázs. Méretek: 4,95 x 2,8 méter.

A garázs kényelmesen megközelíthető a társasház melletti szolgalmi úton keresztül.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34860651>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Marczis Krisztina

Istenhegyi DH



+36 20 951 1151



Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca

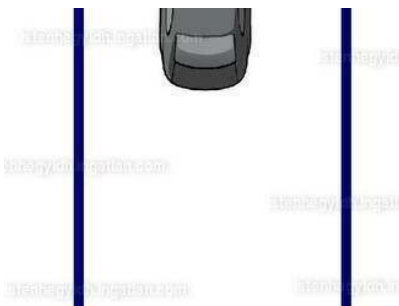
Eladó önálló garázs

Ár
13 millió Ft

Alapterület
18 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**Parkolóhelyek száma **nincs megadva**Építés éve **1950 és 1980 között**

Eladó Garázs Budapest 12. kerület, Tamás Áron utca Méret: 18 m² Ár: 14 500 000 Ft Kiváló elhelyezkedésű garázs eladó a 12. kerületben, a Tamás Áron utcában! Ez az 18 m²-es garázs kivételes lehetőséget kínál mindazoknak, akik biztonságos és kényelmes parkolási megoldást keresnek a város ezen felkapott részén. Az ingatlan az alábbi főbb jellemzőkkel rendelkezik: Automata garázkapu: A garázs modern, automata kapuval felszerelt, amely lehetővé teszi a kényelmes be- és kijutást anélkül, hogy ki kellene szállnia az autóból. Kellemes hőmérséklet télen: A ház fűtőcsövei itt vezetnek, így a garázs télen is kellemesen meleg marad, ami előnyös a jármű tárolása szempontjából. Iker garázs: Az ingatlan iker garázs része, ami azt jelenti, hogy egy másik garázzsal osztozik a falon. Kiváló befektetési lehetőség! A garázs nemcsak saját célra, hanem kiadásra is ideális lehet, hiszen a környéken nagy a kereslet a biztonságos parkolóhelyek iránt. Hagyja ki ezt a remek lehetőséget, és hívjon még ma, hogy megbeszéljük a részleteket!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34226080>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Marczis Krisztina

Istenhegyi DH



+36 20 951 1151



Budapest XII. kerület, Tamási Áron utca

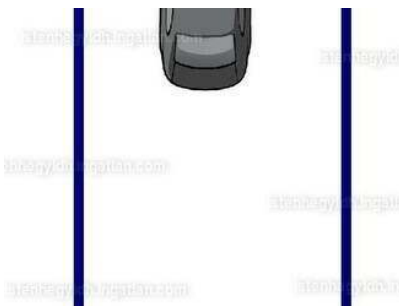
Eladó önálló garázs

Ár
13 millió Ft

Alapterület
18 m²

Ingatlan állapota **jó állapotú**Parkolóhelyek száma **nincs megadva**Építés éve **1950 és 1980 között**

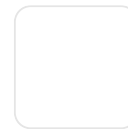
Eladó Garázs Budapest 12. kerület, Tamás Áron utca Méret: 18 m² Ár: 14 500 000 Ft Kiváló elhelyezkedésű garázs eladó a 12. kerületben, a Tamás Áron utcában! Ez az 18 m²-es garázs kivételes lehetőséget kínál mindazoknak, akik biztonságos és kényelmes parkolási megoldást keresnek a város ezen felkapott részén. Az ingatlan az alábbi főbb jellemzőkkel rendelkezik: Automata garázkapu: A garázs modern, automata kapuval felszerelt, amely lehetővé teszi a kényelmes be- és kijutást anélkül, hogy ki kellene szállnia az autóból. Kellemes hőmérséklet télen: A ház fűtéscsövei itt vezetnek, így a garázs télen is kellemesen meleg marad, ami előnyös a jármű tárolása szempontjából. Iker garázs: Az ingatlan iker garázs része, ami azt jelenti, hogy egy másik garázzsal osztozik a falon. Kiváló befektetési lehetőség! A garázs nemcsak saját célra, hanem kiadásra is ideális lehet, hiszen a környéken nagy a kereslet a biztonságos parkolóhelyek iránt. Hagyja ki ezt a remek lehetőséget, és hívjon még ma, hogy megbeszéljük a részleteket!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34226080>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 454 1231

Budapest XII. kerület, Istenhegyi út 70.

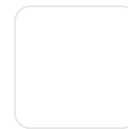
Eladó önálló garázs

Ár		Alapterület	
11,80 millió Ft		15 m²	
29 ezer €			
Ingatlan állapota	jó állapotú	Parkolóhelyek száma	1
Építés éve	nincs megadva		

Budapest Istenhegy, Istenhegyi út 70-es szám alatt lévő háznál eladó egy külön helyrajzi számon lévő, elektromos kapuval ellátott 15 nm-es önálló garázs 11,8 M forintért.

#elado #eladogarazs #garazs #budapest #buda #istenhegy #istenhegyiut #onallo #onallogarazs

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34574284>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Zirzen Janka utca

Kiadó önálló garázs

Ár havonta		Alapterület	
45 000 Ft		15 m ²	
Ingatlan állapota	jó állapotú	Min. bérleti idő	12 hónap
Építés éve	1950 és 1980 között	Parkolóhelyek száma	nincs megadva
Költözhető	azonnal		

XII. Zirzen Janka utcában 15 m²-es önálló támfalas garázs kiadó.
Nemcsak autó, hanem egyéb termékek tárolására is.
havi 45 ezer forintért

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34644026>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.



Budapest XII. kerület, Diós árok 45.

Kiadó önálló garázs

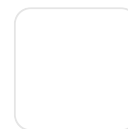
Ár havonta		Alapterület	
45 000 Ft		13 m ²	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Min. bérleti idő	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Parkolóhelyek száma	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva		

Nemrég kifestett és kívülről leszigetelt garázs kiadó

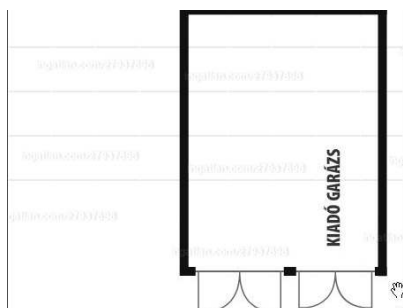
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34554730>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 467 5457



Budapest XII. kerület, Zólyomi lépcső

Kiadó önálló garázs

Ár havonta
40 000 Ft

Alapterület
14 m²

Ingatlan állapota **nincs megadva**Építés éve **nincs megadva**Költözhető **azonnal**Min. bérleti idő **nincs megadva**Parkolóhelyek száma **2**

Hosszútávra kiadó egy 2 állásos garázs egyik fele, saját acél ajtóval zárható.

+

Garázs előtt plusz egy saját, kizárólagos parkolóhely.

Garázs mérete: 6 méter x 2,25 méter.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/27937898>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

